

La réforme du lotissement

Compte tenu de l'incertitude juridique qu'il générerait et des difficultés d'application rencontrées par les différents acteurs (notaires et administration), le régime du lotissement était devenu insatisfaisant. C'est dans ce contexte que l'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections du régime des autorisations d'urbanisme est venue simplifier le régime du lotissement en intégrant de nouveaux articles au Code de l'Urbanisme ou en réécrivant certaines dispositions.

par M^e Marjolaine Poulet-Mercier-l'Abbé, avocate au Barreau de Grenoble



Depuis le décret du 26 juillet 1977, un seuil d'entrée en lotissement était instauré à partir du troisième lot, tout en mettant en place un délai de dix ans, permettant d'apprécier le franchissement du seuil. Cette réforme avait permis de faire rentrer dans le champ du lotissement des constructions qui n'intervenaient pas de manière simultanée puisque le texte établissait que le nombre de lots réalisés dans les dix ans déterminait la qualification de l'opération, qui devait s'apprécier sur cette période décennale et pas immédiatement.

Ainsi, une simple division de terrain au départ pouvait devenir un lotissement à l'arrivée, du fait du nombre de lots créés au cours du temps.

L'ordonnance du 8 décembre 2005 dans un objectif de simplification a souhaité que toute division foncière en vue de bâtir soit constitutive d'un lotissement, élargissant ainsi le champ d'application de cette réglementation. Elle a ainsi fait disparaître le seuil d'entrée en lotissement, mais en maintenant le délai de dix ans, afin de conserver cette surveillance de la division sans intervention initiale de bâtir. Dès lors que l'objectif de

la division est d'implanter des bâtiments sur dix ans, elle constitue immédiatement un lotissement, quel que soit le nombre de lots réalisés.

L'ordonnance du 22 décembre 2011 maintient le principe du lotissement dès le premier lot, mais simplifie sa définition et clarifie les critères déterminants.

Vers une définition simplifiée du lotissement : le nouvel article L442-1 du Code de l'Urbanisme

L'objectif de simplification est recherché par la suppression de la référence aux notions d'opération d'aménagement et de division foncière dans les dix années précédant la demande d'autorisation de construire.

Il y a donc lotissement immédiatement sans référence à l'écoulement du temps, l'intention de bâtir étant appréciée au moment de la division.

Ainsi, l'article L442-1 est remplacé par :

« Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

Le rapport établi par le ministère

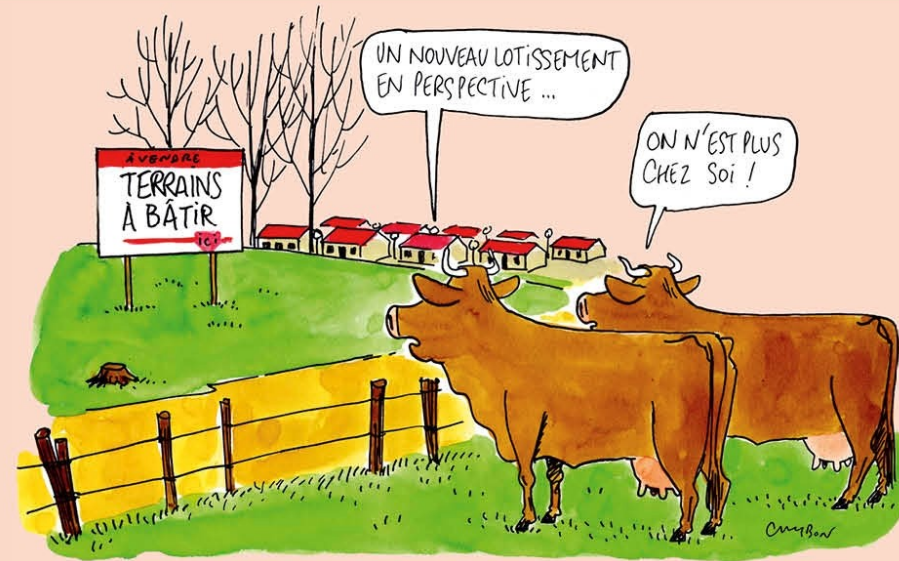
de l'Écologie au président de la République sur cette question expose que l'objectif est de préciser la définition du lotissement en supprimant, d'une part l'obligation de prendre en compte des divisions intervenues dans les dix années précédentes, et d'autre part en précisant qu'un lotissement peut concerner plusieurs unités foncières contiguës.

Deux nouveaux articles sont insérés, à savoir l'article L442-1-1 et L442-1-2 ainsi rédigés :

Article L442-1-1 : « Un décret en Conseil d'État énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L442-1. »

Article L442-1-2 : « Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées. »

L'article L442-1-1 confère une base légale aux exceptions, déjà prévues dans la partie réglemen-



taire, à l'article R442-1, qui exclut certaines divisions de la procédure de lotissement.

La nouvelle disposition, l'article L442-1-2 définit le périmètre du lotissement qui n'inclut que les lots à bâtir, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots, mais peut également inclure, au choix du lotisseur, tout ou partie du reliquat bâti des unités foncières.

Cette disposition vise à laisser la possibilité au lotisseur de gérer de manière souple les droits à construire dans le périmètre du lotissement et de faciliter ainsi des projets plus denses.

Vers un changement des procédures d'autorisation de lotissement

L'article L442-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Un décret en Conseil d'État précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménagement ».

À l'article L442-12, après les mots : « provenant eux-mêmes d'un lotisse-

ment », sont insérés les mots : « ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir ou d'un permis d'aménagement ».

Depuis le 1^{er} octobre 2007, le régime du lotissement distinguait deux types d'autorisation : le permis d'aménager et la déclaration préalable. La déclaration préalable, vue comme un mécanisme simplifié, intègre les divisions sans travaux alors que le permis d'aménager concerne les divisions avec la réalisation d'équipements propres.

L'ancien régime procédural soumettait au permis d'aménager les lotissements ayant pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire quand notamment ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ou qu'ils étaient situés dans un site classé ou sauvegardé (article R 421-19 du CU). La déclaration préalable concernait les autres lotissements que ceux énumérés (R 421-23 du CU). La mise en œuvre de ces critères de partage entre ces deux types d'auto-

risation était à l'origine de grandes difficultés. C'est pourquoi, cette réforme consiste à ne soumettre au permis d'aménager que les divisions foncières comportant la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs.

Désormais, a priori, quel que soit le nombre de lots créés, si le projet de lotissement prévoit la création de voies et espaces communs, il sera soumis à permis d'aménager.

Le décret pris en Conseil d'État avant le 1^{er} juillet 2012 viendra préciser le sort réservé aux divisions ne créant pas d'équipements communs et clarifiera la procédure d'autorisation pertinente à utiliser. Ainsi, les contours précis de cette réforme sont encore incertains ; les mesures déterminantes devant cependant être publiées par voie réglementaire. Le décret doit intervenir au plus tard le 1^{er} juillet 2012, date à laquelle l'entrée en vigueur de cette ordonnance interviendra. L'allure définitive de la réforme sera alors fixée pour une clarification complète de la réglementation du lotissement. ■